

Научная статья

Original article

УДК 332.33

doi: 10.55186/2413046X\_2022\_7\_11\_674

**ОСОБЕННОСТИ ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ О ЗОНАХ  
МЕЛИОРАЦИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР  
НЕДВИЖИМОСТИ**  
**FEATURES OF PREPARATION OF INFORMATION ON RECLAIM  
ZONES IN THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE**



*Статья написана в рамках проекта № 122031400239-3 по заказу*

*Министерства сельского хозяйства России*

**Гальченко Светлана Альбертовна**, д.э.н., профессор, заведующий кафедрой кадастра недвижимости и землепользования ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, 15), E-mail: [s\\_galch@mail.ru](mailto:s_galch@mail.ru), ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1464-9877>

**Антропов Дмитрий Владимирович**, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, 15), ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-8834-7767>, [antropovzem@gmail.com](mailto:antropovzem@gmail.com)

**Синица Юлия Станиславовна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, 15), ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0929-5154>, [sinitsay@mail.ru](mailto:sinitsay@mail.ru)

**Кириллов Роман Андреевич**, ассистент кадастра недвижимости и землепользования ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, 15), [romone@yandex.ru](mailto:romone@yandex.ru), ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0897-884X>

**Galchenko Svetlana Albertovna**, Doctor of Economics, Professor of the Department of land use and Cadastres, Federal State Budgetary Education Institution of Higher Education «State University of Land Use Planning» (105064, Moscow, st. Kazakowa, 15), E-mail: [s\\_galch@mail.ru](mailto:s_galch@mail.ru), ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1464-9877>

**Dmitry V. Antropov**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Land Use and Cadastres, Federal State Budgetary Education Institution of Higher Education «State University of Land Use Planning» (105064, Moscow, st. Kazakowa, 15), ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-8834-7767>, [antropovzem@gmail.com](mailto:antropovzem@gmail.com)

**Sinitsa Yulia Stanislavovna**, candidate of economic sciences, Senior Lecturer of the department of land use and cadastres, Federal State Budgetary Education Institution of Higher Education «State University of Land Use Planning» (105064, Moscow, st. Kazakowa, 15) ORCID: 0000-0002-0929-5154, [sinitsay@mail.ru](mailto:sinitsay@mail.ru)

**Kirillov Roman Andreevich**, assistant of the department of land use and cadastres, Federal State Budgetary Education Institution of Higher Education «State University of Land Use Planning» (105064, Moscow, st. Kazakowa, 15), [romone@yandex.ru](mailto:romone@yandex.ru), ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0897-884X>

**Аннотация.** В статье авторы представляют некоторые результаты исследования в рамках проекта Министерства сельского хозяйства, посвященного формированию информационно-кадастрового механизма землепользования мелиорированных и мелиорируемых земель. Предлагаются элементы уточнения информационно-кадастрового механизма за счет включения зон мелиорированных и мелиорируемых земель в состав реестра границ. Определено место данных сведений. Порядок сбора и подготовки информации о таких объектах, соотношение сведений в едином

государственном реестре недвижимости. Рассмотрены основные особенности подготовки карта(плана) границ предлагаемых зон.

**Abstract.** In the article, the authors present some results of a study within the framework of the project of the Ministry of Agriculture, dedicated to the formation of an information and cadastral mechanism for land use of reclaimed and reclaimed lands. Elements of refining the information and cadastral mechanism are proposed by including zones of reclaimed and reclaimed lands in the register of boundaries. The place of this information is determined. The procedure for collecting and preparing information about such objects, the ratio of information in the unified state register of real estate. The main features of the preparation of a map (plan) of the boundaries of the proposed zones are considered.

**Ключевые слова:** землепользование, мелиорированные земли, мелиорируемые земли, земли сельскохозяйственного назначения, единый государственный реестр недвижимости, единая федеральная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения

**Keywords:** land use, reclaimed lands, reclaimed lands, agricultural land, unified state register of real estate, unified federal information system on agricultural land

В рамках исследований по проекту «Формирование информационно-кадастрового механизма рационального использования мелиорируемых и мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения» в целях совершенствования рассматриваемого предлагается выделять два типа мелиоративных зон (или зон мелиорации), представленных в таблице 1.

Таблица 1 – Предлагаемые варианты зон мелиорации в контексте формирования информационно-кадастрового механизма

<b>Предлагаемая зона</b>	<b>Предлагаемое определение</b>	<b>Внесение сведений</b>
<i>Зоны мелиорированных и мелиорируемых земель</i>	территории в границах контуров угодий подверженные мелиоративным мероприятиям, имеющие особо ценное значение и для которых может устанавливаться особый режим охраны	Единый государственный реестр недвижимости
<i>Зоны перспективной мелиорации</i>	территория, которая по результатам проектно-изыскательских работ может быть подвержена мелиоративным мероприятиям	единая федеральная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения

В дальнейшем, авторами, с точки зрения решения задачи формирования информационно-кадастрового механизма, были исследованы возможности подготовки и внесения сведений о границах таких зон в единый государственный реестр недвижимости. Были проанализировано соотношение функций и задач учетно-регистрационных систем и систем зонирования территорий, в том числе опираясь на результаты ряда предыдущих исследований, в т.ч. Д.В. Антропова<sup>1</sup>, которое позволило сделать вывод о природе наличия тех или иных сведений об объектах недвижимости и границ зон и территорий и перспективных направлениях его расширения, их места среди существующего перечня объектов. В результате чего был сделан вывод, что сведения о границах и параметрах зон мелиорированных и мелиорируемых земель предлагается вносить в единый государственный реестр недвижимости в части ведения реестра границ самостоятельными его объектами, что потребует необходимости дополнить соответствующие статьи Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Например, запись 3 п.2 ст7 изложить в следующей редакции:

<sup>1</sup> "Теория и методы зонирования территорий для целей управления земельными ресурсами" (2018-2020) - грант 18-010-01016 Российского фонда фундаментальных исследований (РФФИ) основного конкурса "А"

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, границы зон мелиорированных и мелиорируемых земель, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);

Установлено, что границы зон перспективной мелиорации и их состав в едином государственном реестре недвижимости содержаться не должен, а скорее должен быть отнесен к сведениям единой федеральной информационной системы о землях сельскохозяйственного назначения, и в рамках данной статьи рассмотрен не будет, т.к. существенно отличается по методам, способам и возможностям формирования данных территорий.

Проанализировав состав сведений о различных типах зон в Едином государственном реестре недвижимости, с учетом предлагаемого места рассматриваемых нами зон в реестре границ определим состав сведений по ним (рис. 1).



Рисунок 1 - Предлагаемый состав сведений о границах зон мелиорированных и мелиорируемых земель в реестре границ:

Таким образом, с учетом вышеизложенного предлагаются следующие основные формирования кадастровой информации об объектах недвижимости и зонах (рис.2), а также соотношение порядка внесения сведений в ЕГРН по объектам недвижимости и границам зон (рис.3).



Рисунок 2 – Основные этапы уточнения информационно-кадастрового механизма

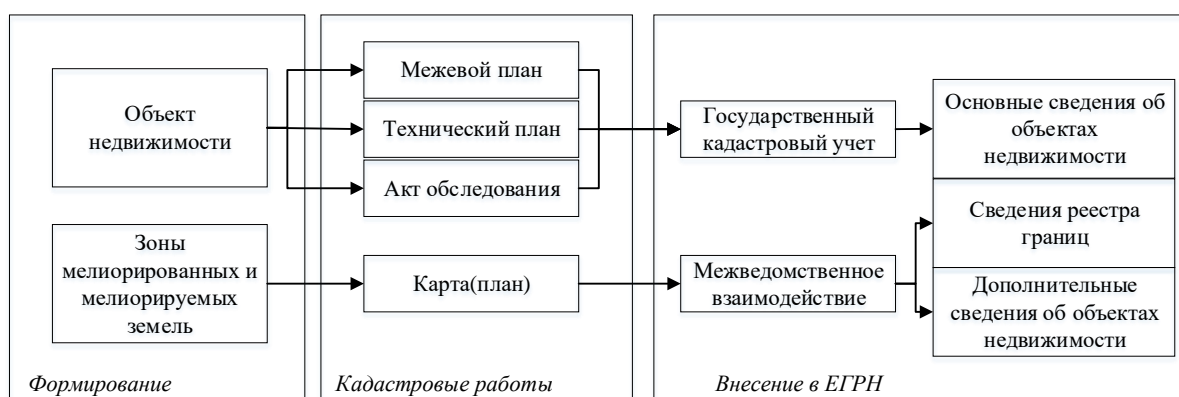


Рисунок 3 - Соотношение порядка внесения сведений в ЕГРН по объектам недвижимости и границам зон

Обращаясь к особенностям кадастровых работ в отношении таких объектов надо заметить, что несмотря на отсутствие в объектах землеустройства объектов реестра границ ЕГРН тем не менее до настоящего времени (до ввода в действие новых XML-схем) на такие объекты подготавливается карта(план) объектов землеустройства в соответствии с положениями:

- статьи 20 Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О землеустройстве" - Карта (план) объекта землеустройства;

- Постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 N 621 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению";

- Постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 N 621 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению".

Таким образом в случае установления зоны мелиорируемых и мелиорированных земель необходимо внести изменения в xml-схему и дополнить строкой «Установление зоны мелиорируемых и мелиорированных земель» с последующим заполнением карты (плана) объекта землеустройства. В действующем регламенте такая строка отсутствует, поэтому для визуализации вносимых сведений будет выбрана строка «Установление зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, особо охраняемой природной территории, публичного сервитута».

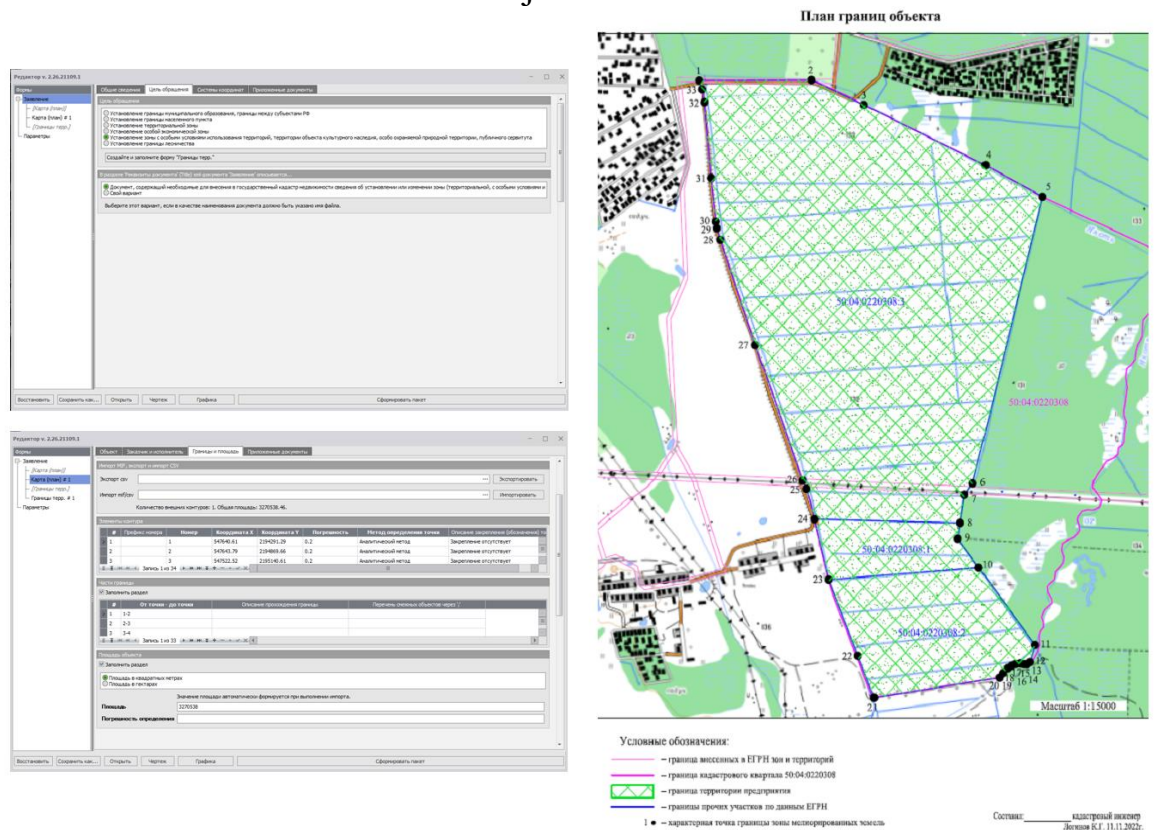


Рисунок 4 – Пример подготовки карта(план) объекта землеустройства на рассматриваемые зоны в комплексе Технокад

Документы необходимые для осуществления учета устанавливаемой зоны прикладываются во вкладке «Приложенные документы» в формате .pdf с указанием типа зоны с особыми условиями использования территории, наименованием этой зоны, серия, номер, дата выдачи, кем выдана соответствующая документация об установлении зоны, образ документа об установлении зоны, а также ресурс официальной публикации сведений об установлении соответствующей зоны.

В случае установления зоны мелиорируемых и мелиорированных земель согласование необходимо с Министерством сельского хозяйства РФ, соответственно документ согласования будет в виде письма.

Контур зоны с особыми условиями использования территории может пересекать различные учтенные в ЕГРН объекты недвижимости, поэтому в



разделе «Части границы» указываются сведения, описывающие прохождение границы и пересечение с объектами недвижимости.

Отображение на публичной кадастровой карте Росреестра предлагается на слое зон с особыми условиями использования территорий (рисунок 5)



Рисунок – Фрагмент отображения предлагаемых зон (подготовлен на основе ПКК Росреестра)

Во вкладке «Приложенные документы» формы «Границы территории» указываются основания для проведения землеустроительных работ и исходные данные, дополнительная информация к картографическому материалу, а также прикладывается электронный образ плана границ объекта.

Повышение продуктивности и формирование рационального использования таких земель невозможно без качественного информационного обеспечения. Для правильного использования указанного массива информации необходима основа, способная стать фундаментом, обеспечивающим систематизацию и твердую пространственную привязку этих данных. Таким образом, с учетом вышеизложенного необходимо обратиться к формированию информационно-кадастрового механизма рационального использования мелиорируемых и мелиорированных земель

сельскохозяйственного назначения на основе сведений единого государственного реестра недвижимости

**Список источников**

1. Антропов, Д. В., Варламов, А.А., Комаров, С.И. Теория и методы зонирования территорий для целей управления земельными ресурсами / Д. В. Антропов, А. А. Варламов, С. И. Комаров. – Москва: Общество с ограниченной ответственностью "Центр полиграфических услуг " РАДУГА", 2019. – 228 с. – ISBN 978-5-9215-0474-5.
2. Антропов, Д. В. Теоретические положения эффективности государственного кадастрового учета зон с особыми условиями использования территорий / Д. В. Антропов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 10(58). – С. 27-30.
3. Варламов, А. А., Антропов, Д.В., Сеница, Ю.С. Зонирование территорий в зарубежных странах / А. А. Варламов, Д. В. Антропов, Ю. С. Сеница // Московский экономический журнал. – 2018. – № 4. – С. 62.
4. Липски, С. А. Восстановление мелиоративного комплекса - необходимое условие обеспечения продовольственной безопасности / С. А. Липски // Земледелие. – 2014. – № 2. – С. 3-4.
5. Липски, С. А. Мелиоративный фонд: текущее состояние и тенденции, информационное и правовое обеспечение его использования / С. А. Липски. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Издательство "КноРус", 2019. – 194 с. – ISBN 978-5-4365-3878-5.
6. Лойко, П.Ф. Факториальные и результативные показатели экономической эффективности устойчивого сельскохозяйственного землепользования / П. Ф. Лойко, С. А. Гальченко, А. А. Рассказова, Р. В. Жданова // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2019. – № 3. – С. 48-49. – DOI 10.24411/2587-6740-2019-13046.
7. Сеница, Ю. С., Кириллов, Р.А. Актуальные вопросы учета мелиоративных систем / Ю. С. Сеница, Р. А. Кириллов // Московский

8. Zoning as a tool of land management / S. I. Komarov, D. V. Antropov, A. A. Varlamov [et al.] // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science : 2019th International Symposium on Earth Sciences: History, Contemporary Issues and Prospects, Moscow, 28 марта 2019 года. – Moscow: Institute of Physics Publishing, 2019. – P. 012060. – DOI 10.1088/1755-1315/350/1/012060.

### References

1. Antropov, D.V., Varlamov, A.A., Komarov, S.I. Antropov D.V., Varlamov A.A., Komarov S.I. Theory and methods of territory zoning for land management purposes. - Moscow: Limited Liability Company "Center for Printing Services "RADUGA", 2019. - 228 p. - ISBN 978-5-9215-0474-5.
2. Antropov, DV Theoretical principles of the effectiveness of state cadastral registration of zones with special conditions for the use of territories / DV Antropov // Land management, cadastre and land monitoring. - 2009. - No. 10(58). - S. 27-30.
3. Varlamov, A.A., Antropov, D.V., Sinitsa, Yu.S. Zoning of territories in foreign countries / A. A. Varlamov, D. V. Antropov, Yu. S. Sinitsa // Moscow Economic Journal. - 2018. - No. 4. - P. 62.
4. Lipski, S. A. Restoration of the reclamation complex is a necessary condition for ensuring food security / S. A. Lipski // Agriculture. - 2014. - No. 2. - P. 3-4.
5. Lipski, S.A. Ameliorative fund: current state and trends, informational and legal support of its use / S.A. Lipski. - Moscow: Limited Liability Company "KnoRus Publishing House", 2019. - 194 p. - ISBN 978-5-4365-3878-5.
6. Loiko, P.F. Loiko P.F., Galchenko S.A., Rasskazova A.A., Zhdanova R.V. Factorial and performance indicators of the economic efficiency of sustainable agricultural land use // International Agricultural Journal. - 2019. - No. 3. - P. 48-49. – DOI 10.24411/2587-6740-2019-13046.

Московский экономический журнал. № 11. 2022

Moscow economic journal. № 11. 2022

7. Sinitsa, Yu. S., Kirillov, R.A. Aktualnye voprosy ucheta reclamation systems / Yu. S. Sinitsa, RA Kirillov // Moscow Economic Journal. – 2022. – V. 7. – No. 6. – DOI 10.55186/2413046X\_2022\_7\_6\_348.

8. Zoning as a tool of land management / S. I. Komarov, D. V. Antropov, A. A. Varlamov [et al.] // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science : 2019th International Symposium on Earth Sciences: History, Contemporary Issues and Prospects, Moscow, 28 марта 2019 года. – Moscow: Institute of Physics Publishing, 2019. – P. 012060. – DOI 10.1088/1755-1315/350/1/012060.

**Для цитирования:** Гальченко С.А., Антропов Д.В., Синица Ю.С., Кириллов Р.А. Особенности подготовки сведений о зонах мелиорации в единый государственный реестр недвижимости // Московский экономический журнал. 2022. № 11. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2022-43/>

© Гальченко С.А., Антропов Д.В., Синица Ю.С., Кириллов Р.А., 2022.

*Московский экономический журнал, 2022, № 11.*